



Stopzettingsmeerwaarde : geen scheiding tussen grond en opstal

Auteur(s): Stefaan Van
Crombrugge

Editie: 1502 p. 10

Publicatiedatum: 21 december 2016

Rechtbank/Hof: Rb. Brugge

Datum van uitspraak: 20 juni 2016

Wetboek: W.I.B. 92

Artikel: 28

Stopzettingsmeerwaarde : geen scheiding tussen grond en opstal

Een belastingplichtige behaalt een stopzettingsmeerwaarde op een gebouwd onroerend goed. Hij houdt voor dat de meerwaarde niet belastbaar is in de mate dat ze betrekking heeft op de grond, omdat de grond niet kon worden afgeschreven. De rechtbank van eerste aanleg van West-Vlaanderen, afdeling Brugge, wijst die stelling af.

De artikelen 28, eerste alinea, 1° en 41, 2° WIB 1992 zijn duidelijk in die zin dat belastbaar is, de meerwaarde op een "activum". Er bestaat geen juridische grondslag om in dat kader een onroerend goed (kadastraal perceel) op te splitsen tussen, enerzijds, de grond en, anderzijds, onroerende werken op de grond; of tussen, enerzijds, de bebouwde grond en, anderzijds, de onbebouwde grond. Gezien er geen specifieke fiscale bepaling bestaat, is het burgerlijk recht van toepassing en naar burgerlijk recht behoort alles wat met de zaak verenigd wordt en er één lichaam mee uitmaakt, in de regel tot één en dezelfde eigenaar. Dit is ook het geval voor onroerende werken die op een terrein worden opgetrokken, vermits die als één versmolten geheel beschouwd worden door het eenvoudig plaatsen van de onroerende werken op de grond (art. 551 e.v. BW). Het enkele feit dat niet kan worden afgeschreven op de waarde van de grond, belet niet dat het totale onroerend goed beschouwd wordt als activum "waarop afschrijvingen zijn aangenomen". Het begrip "gedeelten van vaste activa" zoals opgenomen in artikel 41, 2° WIB 1992 is enkel bedoeld om de gedeelten uit te sluiten, die niet voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt, maar is niet bedoeld voor de opsplitsing van grond en onroerende werken geplaatst op de grond (per kadastraal perceel). Hetzelfde geldt voor de verbouwingswerken. Deze verbouwingswerken vormen één geheel met het onroerend goed. Het enkele feit dat slechts op een deel van de verbouwingswerken werd afgeschreven, belet niet dat het totale onroerend goed (inclusief alle verbouwingswerken) wordt beschouwd als activum waarop afschrijvingen zijn aangenomen.

Rb. West-Vlaanderen (afd. Brugge) 20 juni 2016